Appel à projets relatif à l'occupation et l'exploitation d'une parcelle située sur la zone de "Brocéliande" à Frontignan pour le développement d'une activité logistique en lien direct avec le port de commerce de Sète

Règlement de l'appel à projets

I. OBJET DE L'APPEL A PROJETS

A) Présentation de l'Etablissement Public Régional Port Sud de France

La Région Languedoc-Roussillon a créé le 1er janvier 2008 « Port Sud de France » ayant le statut d'établissement public régional à caractère industriel et commercial, en charge de l'exploitation et la gestion du Port de Sète.

Port Sud de France gère le Port de Commerce, de Pêche et de Plaisance de Sète et génère un chiffre d'affaires annuel de 35 M€ pour un effectif de 100 personnes.

B) Activités du port de commerce

Idéalement positionné en Europe du Sud sur la façade septentrionale de la mer Méditerranée, le Port de Commerce de Sète est un port généraliste qui a traité 6Mt de marchandises en 2025.

Il traite aussi bien des passagers, du fret roulant, des vracs solides et liquides que des marchandises diverses, et des conteneurs.

Au-delà de sa modernisation portée par un investissement ambitieux de la Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée, le Port de Commerce de Sète s'appuie sur une infrastructure multimodale performante :

- **un maillage autoroutier dense** : A9 vers la vallée du Rhône et l'Espagne, A75 vers le Massif Central et le Nord Europe, et A61 vers la Région Midi-Pyrénées.
- **un réseau fluvial** via le canal du Rhône à Sète et raccordé à un réseau grand gabarit sur l'axe Rhône-Saône,
- **Une plateforme multimodale de 6ha,** exploitée par la société VIIA et directement connectée au réseau ferré national.

I – 2. Identification de l'autorité publique

Etablissement Public Régional
Port Sud de France
1, quai Philippe Régy
B.P. 10853
34201 – Sète cedex – France
Téléphone : 04 67 46 34 04 - Fax : 04 67 46 34 07

I – 3. Contexte et principes généraux du présent appel à projets

Port Sud de France est gestionnaire de la zone communément appelée « *Brocéliande* » située à Frontignan, composée des parcelles cadastrées BR53, BR78, BR88 et BR 188.

Dans l'attente de disposer des autorisations d'urbanisme nécessaires, Port Sud de France souhaite publier un appel à projets afin de susciter la présentation de propositions relatives à l'occupation et l'exploitation de cet espace destiné au développement d'une activité logistique en lien direct avec le port de commerce de Sète.

Pour ce faire, Port Sud de France a identifié trois options possibles, détaillées dans le cahier des charges.

Il est précisé que les candidats pourront déposer une ou plusieurs offres sur les options proposées.

Cet appel à projets est régi par les principes de base suivants :

- le principe d'égalité : à ce titre le choix du titulaire s'effectuera à l'issue de l'appel à projets selon les critères définis,
- le principe de transparence : à ce titre notamment, l'appel à projets sera notamment publié sur un support de publicité adapté,
- le principe d'ouverture : à ce titre l'appel à projets est ouvert à toutes structures nationales, européennes ou internationales, désirant faire acte de candidature et ayant une expérience affirmée et reconnue dans l'activité qu'elles développeront sur l'espace concerné.

I – 4. Objectifs de la présente consultation

Le présent appel à projets a pour objet de susciter la présentation par des opérateurs portuaires et/ou logistiques, de propositions relatives à l'occupation de l'un ou l'autre des espaces concernés.

II. ATTENTES DE PORT SUD DE FRANCE

II – 1. Caractéristiques souhaitées des opérateurs ou des groupements d'opérateurs

Le présent appel à projets est ouvert à tous opérateurs portuaires/logistiques ou groupement d'opérateurs portuaires/logistiques.

Les compétences requises du ou des membres du groupement d'opérateurs devront être étayées par des références concrètes sur des projets similaires.

III. ORGANISATION DE L'APPEL A PROJETS

III – 1. Dossier de l'appel à projets

Le présent dossier d'appel à projets comprend :

- Le présent règlement de l'appel à projets,
- Le cahier des charges.

Le présent dossier d'appels à projets est disponible, à la demande des opérateurs, en langue française. Il est précisé que la langue française seule fait foi.

III – 2. Déroulement de l'appel à projets

Le présent règlement de la consultation doit permettre à la commission ad hoc de Port Sud de France de sélectionner l'opérateur en vue de formaliser une convention d'occupation temporaire (COT) du domaine public portuaire constitutive/non constitutive de droits réels (selon l'investissement envisagé par les opérateurs).

Port Sud de France pourra, s'il le juge nécessaire au vu des réponses réceptionnées dans les formes et délais précisés dans le présent règlement, procéder à une audition des opérateurs pour permettre aux opérateurs d'expliciter leur dossier et de répondre à des demandes de précisions.

A l'issue de cette phase, la commission ad hoc de Port Sud de France désignera l'opérateur retenu.

La signature des actes administratifs par le représentant dûment habilité de Port Sud de France fera l'objet d'une délibération préalable du Conseil d'Administration de Port Sud de France, et de l'assemblée délibérante du Conseil Régional, autorité portuaire.

Il est précisé que la signature de la convention d'occupation temporaire devra intervenir dans un délai de douze (12) mois maximum à compter de la date limite de réception des projets mentionnée à l'article III.6 du présent Règlement.

III – 3. Documents à fournir

III – 3.1. Composition des dossiers de candidatures

Les informations contenues dans le dossier remis par l'opérateur seront considérées comme faisant parties intégrantes de son offre.

Les dossiers réceptionnés seront analysés dans un premier temps au regard de la recevabilité des candidatures.

L'opérateur doit impérativement joindre à son dossier les différents éléments ci-dessous :

- l'identité complète de l'opérateur, la justification de son inscription au registre du commerce pour les entreprises françaises ou équivalentes pour les sociétés étrangères et les statuts à jour,

- une lettre de candidature signée par une personne ayant autorité pour engager l'opérateur,

- une note décrivant la structure capitalistique de l'opérateur, et présentant le cas échéant la nature exacte de ses liens avec la société mère ou avec les autres sociétés du groupe auquel il appartient,

- une déclaration sur l'honneur certifiant que l'opérateur n'est frappé d'aucune interdiction de concourir aux procédures de marchés publics, en France ou dans l'Etat où il est établi,

- les comptes annuels comprenant le bilan, les comptes de résultats et les annexes des trois derniers exercices de l'opérateur. En cas d'appartenance de l'opérateur à un groupe, les comptes consolidés de ce groupe seront également fournis,

- une note décrivant l'expérience de l'opérateur dans des activités similaires au projet présenté.

En cas de groupement conjoint et solidaire d'opérateurs, le dossier de candidature ci-dessus sera établi pour chacun des opérateurs.

Dans le cas où l'opérateur, entreprise ou groupement d'entreprise, répond pour le compte d'une société à créer, il devra se porter garant des engagements contenus dans son offre. Cette garantie écrite sera jointe au dossier de candidature.

Tous les documents produits dans les dossiers seront exclusivement rédigés en langue française et les montants financiers exprimés en euros hors taxes. Il est toutefois admis que soient fournis en langue anglaise les documents comptables ainsi que les brochures de présentation générale des entreprises ou du groupement d'opérateurs lorsqu'il s'agit de

communication courante produite indépendamment du présent appel à projets.

III – 3.2. – Composition et sélection des dossiers d'offre

Composition des dossiers d'offre

L'opérateur doit impérativement joindre à son dossier les différents éléments mentionnés ci-dessous, impérativement rédigés en langue française et les montants financiers exprimés en euros hors taxes :

Les éléments techniques :

- une note de présentation détaillant la nature du projet que l'opérateur entend développer et son lien avec l'activité du port de commerce de Sète,

- le descriptif technique des installations et travaux envisagés par l'opérateur,

- une esquisse du projet (plan de masse, schéma d'aménagement, schémas fonctionnels, etc…),

- un planning de mise en œuvre de son projet sur le domaine public portuaire.

Les éléments stratégiques :

- une note précisant les volumes prévisionnels qui transiteront par le port de commerce de Sète, en lien direct avec l'occupation,

- une présentation des partenariats envisagés par l'opérateur,

Les éléments financiers :

- le montant total des investissements envisagés et le plan de financement proposé,

- les comptes de résultats prévisionnels de la société porteuse du projet pour les cinq premières années d'exploitation,

- une note détaillée justifiant de la capacité du candidat à supporter les investissements projetés.

- une proposition du candidat sur la durée de la convention d'occupation du domaine public portuaire,

- une proposition du candidat sur le montant de la redevance d'occupation. **Il est précisé que ce montant ne saurait être**

inférieur aux redevances mentionnées au cahier des charges.

Les éléments sociaux/environnementaux/innovation **:**

- le détail des dispositions environnementales que l'opérateur envisage de mettre en place dans le cadre de son occupation,

- une note précisant la qualité du projet notamment en termes de développement durable, d'insertion dans le site, ainsi que son caractère innovant,

- une note précisant les retombées du projet pour la Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée en termes d'emplois, de création de richesses et de recours à des sous-traitants. Cette note précisera le volume et la nature des emplois créés sur le site ainsi que les procédures de recrutement envisagées.

Sélection des offres

Les offres des opérateurs (dont les candidatures auront été déclarées recevables), seront ensuite analysées sous le contrôle du Directeur de Port Sud de France, et appréciées au regard des critères suivants :

- **40%** : Moyens techniques mis en œuvre par l'opérateur pour développer son projet, et notamment :
  - le montant total de l'investissement envisagé sur le domaine public portuaire et le descriptif technique des travaux envisagés par l'opérateur,
  - la cohérence du projet au regard de la destination de la zone, et la qualité globale de l'organisation projetée par l'opérateur pour exploiter l'espace concerné,
  - le planning de mise en œuvre de son projet sur le domaine public portuaire.

- **30%** : Montant total de la redevance d'occupation proposée par le candidat ;

- **15%** : Positionnement stratégique de l'opérateur et notamment :
  - les volumes prévisionnels de marchandises qui transiteront par le port de commerce de Sète, en lien direct avec l'occupation,
  - la valeur ajoutée de cet activité pour le port de commerce de Sète,
  - la qualité et la crédibilité de ces explications.

- **15%** : Pertinence environnementale et sociale du projet et notamment :
    - la qualité des dispositions environnementales envisagées par l'opérateur dans sa future exploitation,
    - la qualité du projet en termes de développement durable d'insertion dans le site et de son report modal,
    - le caractère innovant du projet,
    - les données socio-économiques, et notamment les retombées en termes de richesses et d'emplois du projet au niveau de la Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée.

Il est précisé que la ou les offres des candidats (selon les options choisies) seront jugées au regard des mêmes critères susmentionnés.

III – 4. Organisation des contacts et des réponses

4.1 – Renseignements administratifs, techniques et visites

Suite à l'avis d'appel public à la concurrence, le dossier de consultation est disponible, sur simple demande, à l'adresse suivante :

Etablissement Public Régional
Port Sud de France
M. Paul ESTAQUE
1, quai Philippe Régy – BP 10853
34201 SETE Cedex
☏ 04 99 02 20 37
E-mail : estaque.paul@portsuddefrance-sete.fr

Les renseignements techniques complémentaires peuvent être obtenus en adressant, 30 jours calendaires au moins avant la date limite de réception des dossiers.

Visites : L'organisateur de la consultation fera visiter le site sur rendez-vous individuel. Cette visite du site est non-obligatoire mais recommandée. Les rendez-vous sont à prendre auprès de :

M. Paul ESTAQUE
E-mail : estaque.paul@portsuddefrance-sete.fr

Port Sud de France se réserve le droit d'apporter, au plus tard 10 jours avant la date de remise des propositions, les modifications de détail au présent dossier de consultation.

Les opérateurs doivent alors répondre sur la base du dossier éventuellement modifié sans pouvoir n'élever aucune réclamation sur le sujet, la date de remise des propositions restant inchangée sauf décision contraire de Port Sud de France.

Port Sud de France se réserve également la possibilité de prolonger la durée de la consultation.

III – 5. Modalité de transmission des dossiers

Les réponses au présent appel à projets doivent être envoyées, sous pli cacheté, à l'adresse ci-dessous, par courrier recommandé avec accusé de réception ou remises contre récépissé :

Port Sud de France
À l'attention de M. le Directeur Général Olivier CARMES
1 quai Philippe Régy
B.P. 10853
34201 – Sète cedex – France

L'enveloppe, extérieure, portant la mention ***« Appel à projets relatif à l'occupation et l'exploitation d'une parcelle située sur la zone de "Brocéliande" à Frontignan pour le développement d'une activité logistique en lien direct avec le port de commerce de Sète »***, contiendra l'ensemble des documents cités aux articles III-3.1 et III-3.2 du présent règlement.

Chacune des enveloppes comprendra une clé USB regroupant sous forme informatique l'intégralité des documents fournis au format papier par l'opérateur dans l'enveloppe correspondante.

La transmission des candidatures et les offres par voie électronique est autorisée à l'adresse suivante : **ranc.axelle@portsuddefrance-sete.fr**

III – 6. Date limite de réception des dossiers

Les dossiers seront remis à Port Sud de France au plus tard le **2 février 2027 à 12h00.**

Les dossiers qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées ci-dessus ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus.

III – 7. Confidentialité

Les dossiers remis par les opérateurs sont strictement confidentiels pendant toute la durée de la procédure d'appel à projets. Ils restent la propriété des opérateurs.

Les dossiers des opérateurs non retenus pourront à leur demande leur être restitués après la clôture de l'appel à projets.

IV. RESERVES

Port Sud de France se réserve la faculté de ne pas donner suite à la présente consultation pour quelque raison que ce soit et ce, à tout moment de la procédure.

Une telle décision, qui relève de la seule appréciation de Port Sud de France, ne donnera droit à aucune indemnité.